

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Salah satu bentuk investasi di pasar modal adalah saham. Saham adalah tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan. Seorang investor membeli sejumlah saham saat ini dengan harapan memperoleh keuntungan dari kenaikan harga saham ataupun sejumlah dividen di masa yang akan datang, sebagai imbalan atas waktu dan risiko yang terkait dengan investasi tersebut. Tujuan investor dalam berinvestasi adalah untuk mendapatkan return yang sebesar-besarnya, tanpa melupakan faktor risiko investasi yang dihadapinya. Return adalah keuntungan atau bisa juga disebut laba investasi, baik melalui bunga ataupun dividen (Tandelilin, 2012:2).

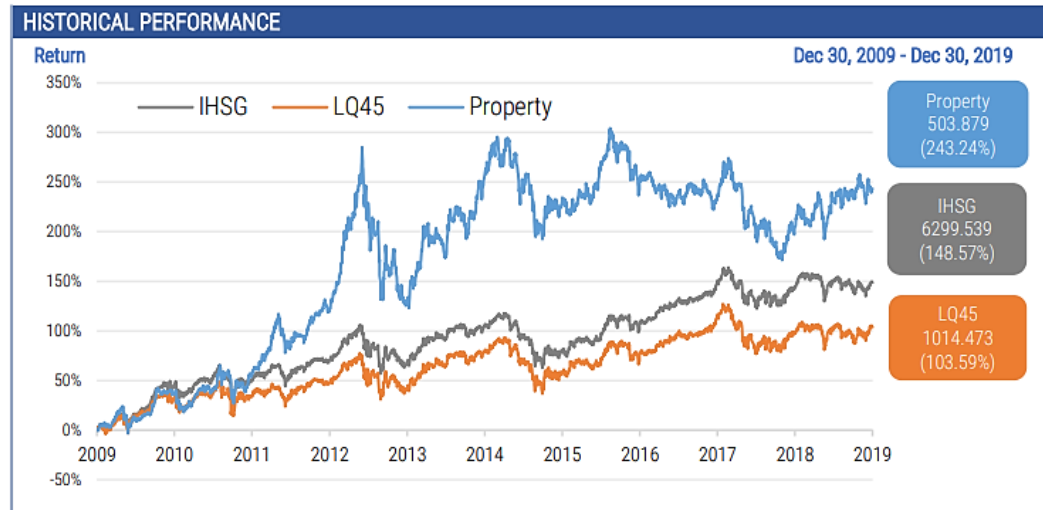
Bursa Efek Indonesia merupakan sarana bagi pasar modal sebagai alternatif perusahaan dalam menghimpun dana yang relatif besar. Instrumen yang paling dikenal dari pasar modal adalah saham, karena dapat memberikan tingkat keuntungan yang menarik. Saham telah menjadi alternatif terbaik bagi investor untuk berinvestasi dan merupakan salah satu instrumen pasar keuangan yang paling populer. Saham juga memiliki kategori pada setiap sektor industri, salah satunya adalah sektor properti dan real estate. Perusahaan yang bergerak pada sektor properti dan real estate tersebut adalah perusahaan yang sangat peka terhadap pasang surut perekonomian. Seiring dengan perkembangan perekonomian, sektor properti dan real estate dianggap menjadi salah satu sektor yang mampu bertahan dari ketidakstabilan perekonomian yang terjadi di Indonesia.

Terdapat fenomena mengenai harga saham yang menyebabkan return saham bergerak secara fluktuatif. Laksono Widodo (2019) selaku Direktur Perdagangan dan Pengaturan Anggota Bursa Efek Indonesia, mengemukakan bahwa return saham antara indeks properti dan real estate, Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), serta LQ45 relatif mengalami kenaikan yang signifikan. Namun jika dibandingkan dengan IHSG dan LQ45, return saham pada sektor properti dan real

estate berada pada level tertinggi. Semenjak Desember 2009 - Desember 2019 pergerakan return saham sektor properti dan real estate cenderung mengalami peningkatan yang signifikan meskipun mengalami fluktuasi di setiap tahunnya (www.idx.co.id tanggal 30 Desember 2019).

**Gambar 1.1**

**Grafik Perkembangan Indeks Harga Properti dan Real Estate**



Sumber: www.idx.co.id (2019)

Kendati return saham sektor properti dan real estate mengalami kenaikan secara keseluruhan, terdapat faktor lain yang menyebabkan ketidakstabilan return saham khususnya pada sektor properti dan real estate. Hans Kwee (2017) selaku Direktur Investa Saran Mandiri mengemukakan bahwa geliat pergerakan indeks sektor properti dan real estate terlihat pada rendahnya daya beli masyarakat. Fakta tersebut tampak pada hasil survei yang dilakukan Bank Indonesia terkait Indeks Keyakinan Konsumen (IKK) pada bulan Juni 2017 sebesar 122,4 atau turun 3,5 poin jika dibandingkan dengan IKK bulan sebelumnya. Masyarakat mengatakan bahwa harga properti dan real estate terbilang cukup mahal sehingga mereka sulit mengejar kenaikan harga tersebut. Hal ini membuat banyak investor melepaskan saham mereka terutama investor asing. Kendati demikian, saham properti dan real estate masih menjanjikan dan menguntungkan. Terlihat pada tahun 2018 hingga 2019 harga saham semakin meningkat. Hal tersebut disebabkan karena industri properti dan real estate yang berkembang seiring pertumbuhan pendapatan

masyarakat sehingga membuat investor berinvestasi jangka panjang pada sektor properti dan real estate (www.cnnindonesia.com tanggal 17 Juli 2017).

Dari temuan di atas menunjukkan bahwa terdapat berbagai faktor yang menyebabkan naik turunnya return saham terutama pada sektor properti dan real estate di Indonesia. Samsul (2015:200) mengungkapkan bahwa harga saham dan return saham dapat dipengaruhi oleh faktor eksternal maupun internal. Faktor internal yaitu faktor yang berada di dalam perusahaan itu sendiri seperti laba bersih per lembar saham, *Market Value Added (MVA)*, *Economic Value Added (EVA)*, *Price to Book Value*, *Debt to Equity Ratio*, serta rasio keuangan lainnya. Sedangkan faktor eksternal terbagi atas dua jenis yaitu faktor eksternal ekonomi dan faktor eksternal non ekonomi. Faktor eksternal ekonomi misalnya tingkat bunga umum domestik, tingkat inflasi, kurs valuta asing, Produk Domestik Bruto (PDB), dan kondisi ekonomi nasional maupun internasional lainnya. Sedangkan faktor eksternal non ekonomi dapat berupa politik dalam negeri, politik luar negeri, peperangan, demonstrasi masa, serta kasus lingkungan hidup lainnya.

Beberapa pendapat menjelaskan bahwa faktor internal dan eksternal dapat mempengaruhi return saham. Oleh karena itu dalam penelitian ini peneliti akan mengkaji tentang adanya faktor internal yaitu *Economic Value Added (EVA)* serta faktor eksternal perusahaan yaitu Produk Domestik Bruto (PDB).

Brigham dan Houston (2014:111) mengemukakan bahwa *Economic Value Added* merupakan estimasi laba ekonomi usaha yang sebenarnya untuk tahun tertentu. Jauh berbeda dengan laba bersih akuntansi dimana laba akuntansi tidak dikurangi dengan biaya ekuitas, sementara dalam perhitungan EVA biaya tersebut dikeluarkan atau tidak dihitung. EVA dapat mengukur seberapa efisien perusahaan menggunakan modalnya untuk menciptakan nilai tambah ekonomis. Perusahaan yang memiliki EVA tinggi cenderung dapat lebih menarik investor untuk berinvestasi di perusahaan tersebut, karena semakin tinggi EVA maka semakin tinggi pula nilai perusahaan.

Selain faktor internal, terdapat faktor eksternal yang dapat mempengaruhi return saham yaitu Produk Domestik Bruto (PDB). Menurut Putra dan Budiasih (2016:285), laju pertumbuhan ekonomi yaitu suatu proses kenaikan output perkapita jangka panjang. Laju pertumbuhan ekonomi di Indonesia diukur

berdasarkan besaran Produk Domestik Bruto (PDB). Jika pertumbuhan ekonomi meningkat tentu saja akan meningkatkan daya beli masyarakat dan pola investasinya, sehingga hal tersebut akan mendorong perusahaan untuk meningkatkan penjualan maupun laba. Jika laba perusahaan meningkat, hal itu akan menyebabkan naiknya harga saham. Harga saham akan berdampak pula pada naiknya return saham yang dihasilkan.

Dari beberapa penelitian sebelumnya, penulis menemukan perbedaan atas hasil yang diteliti dari setiap variabel. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Badaruddin, *et al.* (2017:8) menunjukkan bahwa *Economic Value Added* (EVA) mempunyai pengaruh negatif signifikan terhadap return saham. Hal serupa ditunjukkan oleh penelitian Larasati, *et al.* (2019:127) yaitu bahwa *Economic Value Added* (EVA) berpengaruh negatif dan signifikan terhadap return saham. Berbeda dengan hasil yang diperoleh Imroatin dan Widhianningrum (2015:709) yang menyatakan bahwa *Economic Value Added* (EVA) berpengaruh positif signifikan terhadap return saham. Selain itu, Kartikasari, *et al.* (2019:102) memperoleh hasil lain yaitu bahwa *Economic Value Added* (EVA) tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap return saham.

Variabel Produk Domestik Bruto (PDB) tentunya juga mempunyai perbedaan hasil atas penelitian sebelumnya. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Wiradharma dan Sudjarni (2016:3416) menyatakan bahwa Produk Domestik Bruto (PDB) mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap return saham. Hasil serupa diperoleh Maulita (2019:113) yang menyatakan bahwa Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh negatif signifikan terhadap return saham. Namun, Putra dan Budiasih (2016:307) menyatakan hal lain, yaitu Produk Domestik Bruto (PDB) tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap return saham.

Berdasarkan hal-hal yang telah penulis uraikan di atas serta adanya perbedaan hasil atas penelitian yang dilakukan oleh para peneliti terdahulu mengenai faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi return saham. Hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian lanjutan tentang faktor-faktor yang dapat mempengaruhi return saham. Oleh karena itu, penulis akan melakukan penelitian kembali dengan judul “Pengaruh *Economic Value Added*

(EVA) dan Produk Domestik Bruto (PDB) Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2015-2019”.

### **1.2. Perumusan Masalah**

Perumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Apakah terdapat pengaruh *Economic Value Added* (EVA) terhadap return saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015–2019 ?
2. Apakah terdapat pengaruh Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap return saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015–2019 ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui pengaruh *Economic Value Added* (EVA) terhadap return saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015–2019.
2. Untuk mengetahui pengaruh Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap return saham pada perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2015–2019.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Manfaat dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagi Investor

Bagi investor, penelitian ini dapat dijadikan alat bantu untuk menganalisis saham yang diperjualbelikan di Bursa Efek Indonesia melalui variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini, sehingga investor dapat memilih investasi yang dinilai paling menguntungkan.

## 2. Bagi Perusahaan

Bagi perusahaan, penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan yang berkaitan dengan kinerja keuangan perusahaan.